

## **Bebauungsvorschriften**

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Wöschhalde"  
der Großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen

### **A) Rechtsgrundlagen**

1. §§ 1, 2, 8, 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG);
2. §§ 1 – 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 26.11.1968 (BGBl. I Nr. 84, S. 1233);
3. §§ 1 – 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21);
4. §§ 3, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 06.04.1964 (Ges.Bl. S. 151) i. d. F. der Landesbauordnung für Baden – Württemberg vom 20.06.1972 (Ges.Bl. 351).

### **B) Festsetzungen**

#### **§ 1**

##### Die Flächennutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Bauflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen aufgeteilt. Art und Begrenzung der einzelnen Flächen sind durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **§ 2**

##### Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind reine Wohngebiete – WR – gem. § 3 BauNVO. Ausnahmsweise können zugelassen werden nach § 3 Abs.3 BauNVO: Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzungen der Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen. Die Zahl der Vollgeschosse und die Grund- und Geschoßflächenzahlen sind jeweils durch ein Füllschema im Bebauungsplan festgesetzt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend. Im Bereich der erdgeschossigen Hofhäuser (HH) können ausnahmsweise kleinere zweigeschossige Bauteile zugelassen werden, wenn dadurch keine Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke hinsichtlich Aussicht, Einsicht und Besonnung erfolgt.
3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann ein weiteres Geschoß entsprechend § 2 Abs. 4 Nr. 2 LBO als Ausnahme zugelassen werden, sofern es das natürliche Gelände, ohne zusätzliche Geländemodulation, zuläßt.
4. Für die im Bebauungsplan angegebene Geschoßzahl der Gebäude gilt jeweils die Bergseite der Gebäude.

### § 4

#### Bauweise

1. Die Bauweise ist für die Teile des Gebietes unterschiedlich festgesetzt:
  - 1.1 Als geschlossene Bauweise für die vier- und mehrgeschossigen Gebäude, sowie für die zweigeschossigen Reihenhäuser.
  - 1.2 Als abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. In Ergänzung der Planzeichenverordnung sind diese gekennzeichnet als:
    - 1.2.1 Kettenhausbebauung (KH), d. h. zweigeschossige Häuser mit zwischenliegenden Garagen oder anderen eingeschossigen Bauteilen. Grenzbebauung im Sinne des Richtlinienplanes ist hierfür zwingend.
    - 1.2.2 Hofhausbebauung (HH)
2. Maßgebend für die Bauweise ist die Eintragung im Bebauungsplan.

### § 5

#### Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstückflächen und die Stellung der baulichen Anlagen

1. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch die zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.

3. Für die Stellung der baulichen Anlagen sind die zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
4. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14, Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht zulässig. Versorgungsanlagen im Sinne von § 14, Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

## § 6

### Mindestgröße der Baugrundstücke

Für einzelne Teile des Baugebietes ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt:

Reihen- und –Kettenhäuser	200 qm,
Hofhäuser	250 qm.

## § 7

### Grenz- und Fensterabstände

Hierfür gelten §§ 7 und 8 LBO.

Ausnahme: § 4, 1.2.1 und 1.2.2 der Bebauungsvorschriften.

## § 8

### Die Höhenlage baulicher Anlagen

1. Die OK Erdgeschoß - Fußboden wird von Fall zu Fall festgesetzt. Sie richtet sich nach Vorlage eines Entwässerungsplanes mit Geländeschnitten nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Kanalsatzung der Stadt Villingen. Sie wird in der Baugenehmigung verbindlich angegeben.
2. Grundsätzlich darf die Sockelhöhe bergseits 0,50 m nicht überschreiten.
3. Die Höhenlagen zusammenhängender Gebäude sind entsprechend der Höhenlage des Geländes und der Straßen aufeinander abzustimmen.

## § 9

### Stellplätze und Garagen

1. Die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken sind durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt. Soweit im Bebauungsplan das Maß nicht eingetragen ist, darf der Stauraum, d.h. der Platz zwischen Grundstücksgrenze und Garageneinfahrt von 5,00 m nicht überschritten werden.

2. Die Stellplätze und Garagen für die vier- und mehrgeschossige Bebauung sind unterirdisch bzw. überdeckt in Ausnutzung der Geländeverhältnisse anzuordnen; die Dachflächen sind als Grünflächen anzulegen.
3. Soweit Garagen in Gruppen zusammengefaßt sind, müssen sie als Einheit gestaltet und gleichzeitig ausgeführt werden.
4. Die Garagen sind mit Flachdach ohne Neigung mit deckender Kiesschüttung oder Bepflanzung auszuführen.
5. Die Traufhöhe der Garagen darf bei ebenem Gelände – von OK Erdreich allseits gemessen – 2,70 m nicht überschreiten. Bei Garagen, die in Ausnutzung des Geländes in den Hang eingebaut und mit begehbaren bzw. bepflanzten Dachflächen versehen sind und dementsprechend einen Brüstungsschutz benötigen, darf die Höhe – talseits gemessen – unbeschadet des notwendigen Brüstungsschutzes 3,30 m nicht überschreiten.
6. Die Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.
7. Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie den Ziffern 3, 4, 5 entsprechen und in Massivbauweise erstellt werden.

#### § 10

##### Die Flächen für die Versorgung und Entsorgung sowie die Lage oberirdischer Versorgungsanlagen

1. Für die Entwässerung gelten die Vorschriften der Kanalisationsatzung der Stadt Villingen in der jeweils gültigen Fassung.
2. Für die Umformerstationen sind im Bebauungsplan nur die Standorte festgelegt. Ihre genaue Lage, Größe und Art der Einbindung wird jeweils im Zusammenhang mit der Planung der einzelnen Baugruppen durch die Baurechtsbehörde festgelegt.

#### § 11

##### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.

#### § 12

##### Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die privaten Grünflächen sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

#### § 13

### Die Gestaltung baulicher Anlagen

1. Die baulichen Anlagen sind innerhalb der im Bebauungsplan angegebenen Baulinien und Baugrenzen jeweils als gestalterische und funktionelle Einheit zu entwickeln.
2. Zusammengehörende Hausgruppen und Hauszeilen sollen gleichzeitig ausgeführt und als Einheit gestaltet werden.
3. Geschosshöhen über 2,75 m können ausnahmsweise genehmigt werden.
4. Alle Dächer sind als absolute Flachdächer mit deckender Kiesschüttung auszuführen. Kleinere pult- oder shedförmige Aufbauten können als Ausnahme zugelassen werden.
5. Bei Putzbauten sind die Außenseiten spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu behandeln (Putz, Schlämme usw.)
6. Oberflächenstruktur und Farbgebung müssen im Einvernehmen zwischen Bauherrn und Baurechtsamt vor Vergabe der entsprechenden Arbeiten festgelegt werden. Das Baurechtsamt kann Farb- und Materialproben am Bau verlangen.
7. Die Errichtung von Rundfunk- und Fernsehausantennen ist nicht zulässig. Soweit ein Anschluß an eine Rundfunk- bzw. Fernsehantenne erforderlich ist, ist dieser an der Gemeinschaftsantennenanlage für das gesamte Baugebiet vorzunehmen.
8. Im Planungsgebiet ist die Verbrennung von flüssigen und festen Brennstoffen und die Beheizung mit denselben nicht zugelassen.

### **§ 14**

### Die Gestaltung der Außenanlagen

1. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
2. Im Zuge des Straßen- und Wegebaues sind Böschungen bis 1 : 3 auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
3. Böschungs- und Vorgartenmauern sind in Sichtbeton oder behandeltem Beton (Waschbeton, steinmetzmäßig behandelte Beton) auszuführen.
4. Einfriedigungen
  - 4.1 Einfriedigungen zusammengehörender Baugruppen sind einheitlich zu gestalten. Die Art der Einfriedigung wird auf die folgenden Möglichkeiten beschränkt:
    - 4.1.1 Grünpflanzung aus Sträuchern und Stauden (im wesentlichen zwischen den Hausgärten). Draht oder Drahtgeflecht, das von diesen Pflanzungen überdeckt wird, ist bis zu 0,75 m Höhe zulässig.
    - 4.1.2 Betonmauern – wie unter § 14 Abs. 3 beschrieben – sind in einer Höhe bis zu 0,60 m zulässig. Betonmauern bei Winkelhäusern und Reihenhausterrassen, die als Sichtschutzmauern ausgeführt werden, sind in einer Höhe bis zu 2,00 m und einer Tiefe von 6,00 m – von der Baulinie bzw. Baugrenze aus gemessen – zulässig. Diese sind ggf. auch in verputztem oder geschlammtem Mauerwerk zulässig. Bei Reihen- und

Kettenhäusern müssen diese Mauern für jede Hausgruppe einheitlich gestaltet werden.

4.1.3 Holzzäune aus vertikalen Pfosten und horizontalen Stangen oder Brettern, dunkel behandelt, sind in einer Höhe bis zu 0,60 m zulässig.

4.2 Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

4.3 Die im Bepflanzungs- und Einfriedigungsplan getroffenen Angaben sollen übernommen werden.

5. Mülltonnen sind nach Maßgabe der jeweils gültigen städtischen Satzung in geeigneten Behältern oder Räumen unterzubringen. Deren Entfernung zur Straße hin darf, wenn möglich, 15 m nicht überschreiten. Müllboxen sind in jedem Fall in Verbindung mit baulichen Anlagen – Garagen, Mauern usw. – vorzusehen. Ihre Türen dürfen nicht in öffentliche Gehwege schlagen.

6. Bodenbeläge

Befestigte Grundstücksflächen (wie Vorflächen vor Garagen und außerhalb von Einfriedigungen liegende Flächen, die dadurch vom öffentlichen Straßenraum einzusehen sind) müssen der Ausführung der öffentlichen Wege angepaßt werden.

7. Zur Genehmigung sind mit den Bauanträgen Außenanlagepläne i. M. 1:100, bei größeren Anlagen auch i. M. 1:200 vorzulegen, aus denen die Details der Einfriedigung, Grünanlagen, der befestigten Plätze, der Müllunterbringung und - bei Miet – und Eigentumswohnungen – der Kinderspielplätze hervorgehen. Die fertigen Geländehöhen sind anzugeben. In sämtlichen Ansichten und Schnitten der Bauantragspläne sind der bestehende und der geplante Gelände- und Straßenverlauf, der Straßenverlauf und die angrenzende Bebauung darzustellen.

Textliche Änderungen  
V-H-III/2021

**§ 15**

Ordnungswidrigkeiten

Bei Zuwiderhandlungen gegen die baurechtlichen Vorschriften dieser Satzung gilt § 112 LBO.

**§ 16**

Schlußbestimmung

Ergänzend gelten die Bestimmungen der Allgemeinen Bauordnungssatzung, der Satzung über Werbeanlagen und Automaten der Stadt Villingen, sowie die Vorschriften der Stadtbauordnung der Großen Kreisstadt Villingen in der jeweils gültigen Fassung.

Villingen-Schwenningen, den 05.09.1973

Der Oberbürgermeister

gez. Gebauer

Textliche Änderungen siehe V-H-III-2021